

Утверждён решением общего собрания
членов дачного некоммерческого
партнерства «Михайлово»
«20» января 2019 года
(протокол № 13 от «20» января 2019г)

У С Т А В

Товарищества собственников недвижимости Садоводческое некоммерческое товарищество «Михайлово»

Московская область, Можайский район, д. Денисьево
2019 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Организационно-правовая форма – Товарищество собственников недвижимости, вид Товарищества – Садоводческое некоммерческое товарищество, именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением граждан, созданным для совместного владения, пользования и в установленных федеральным законом пределах распоряжения имуществом общего пользования, а также для создания благоприятных условий для ведения садоводства (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, благоустройства и охраны территории садоводства, обеспечение пожарной безопасности территории садоводства и иные условия), содействия в освоении земельных участков в границах территории садоводства, а также содействия во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также защиты их прав и законных интересов.

1.2. Наименование Товарищества, его место нахождения и официальный сайт:

1.2.1. Полное наименование: **Товарищество собственников недвижимости Садоводческое некоммерческое товарищество «Михайлово»;**

1.2.2. Краткое наименование: **ТСН СНТ «Михайлово»;**

1.2.3. Место нахождения Товарищества (фактический адрес): РФ 143230, Московская область, Можайский район, деревня Денисьево. Место нахождения коллегиального исполнительного органа Товарищества - Правления Товарищества и единоличного исполнительного органа Товарищества - Председателя Товарищества:

РФ, 140090, Московская область, г. Дзержинский, ул. Дзержинская, д. 21а, помещение 101.

1.2.4. Официальный сайт в сети Интернет: <http://mihailovo.com/>

1.3. Границы территории ведения садоводства членами Товарищества и лицами, ведущими садоводство без участия в Товариществе, определяются границами земельного участка площадью 21,4 га.

1.4. Товарищество собственников недвижимости Садоводческое некоммерческое товарищество «Михайлово», является ПРАВОПРЕЕМНИКОМ юридического лица Дачного некоммерческого партнерства «Михайлово», созданного решением Общего собрания Учредителей (Протокол №1 от 02 апреля 2012 года). 16 апреля 2012 года в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о Дачном некоммерческом партнерстве «Михайлово» за основным государственным регистрационным номером 1125027005542.

1.5. Товарищество является юридическим лицом, имеет печать со своим наименованием, расчетный счет в банке.

1.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества, а члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Данные положения закреплены главой 4 статьи 123.12 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

1.7. Настоящая редакция Устава Товарищества принимается на основании решения общего собрания членов Дачного некоммерческого партнерства (Протокол № 13 от "20 " января 2019г.) в связи с принятием Федерального закона № 217-ФЗ от 29 июля 2017 года «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное эффективное использование членами Товарищества недвижимого имущества, созданного ими для совместного использования и владения, поддержания его в надлежащем состоянии, сохранения его стоимости, распоряжение и управление этим имуществом в установленных законодательством Российской Федерации и органов местного самоуправления пределах, а так же организация содействия членам Товарищества в решении общих социально-хозяйственных задач его деятельности.

Имущество общего пользования - это расположенные в пределах территории Товарищества объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, предназначенные для обеспечения потребностей членов Товарищества в проходе, проезде, водоснабжении и

водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей в соответствии с решениями общего собрания Товарищества.

2.2. В соответствии с предметом деятельности Товарищества, основными целями и задачами его являются:

2.2.1. Организация совместного управления и обеспечение совместной эксплуатации, владения и использования общего имущества Товарищества. Создание условий для отдыха с правом возведения жилого строения, хозяйственных строений, сооружений и организации здорового отдыха владельцев недвижимости и членов их семей, а также содействие в решении общих социально-хозяйственных задач деятельности Товарищества;

2.2.2. Обеспечение согласия владельцев недвижимости о нормах общежития; о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом, а также пользованию имуществом Товарищества;

2.2.3. Организация обеспечения коммунальными услугами (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, вывоз мусора, ремонт дорог и т.п.) владельцев недвижимости и организация оплаты этих услуг соответствующим службам;

2.2.4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации имущества Товарищества и общего имущества владельцев недвижимости;

2.2.5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния земель общего пользования и имущества Товарищества и соблюдения владельцами недвижимости правил пользования общим имуществом Товарищества;

2.2.6. Обеспечение соблюдения владельцами недвижимости требований о целевом использовании их земельных участков, градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных требований (норм, правил и нормативов), а также правил внутреннего распорядка Товарищества;

2.2.7. Защита имущественных и моральных охраняемых законом прав, и интересов владельцев недвижимости (по правоотношениям, вытекающим из их членства в Товариществе);

2.2.8. Представление общих интересов членов Товарищества в местных органах власти и судах;

2.2.9. Решение иных вопросов текущей жизнедеятельности Товарищества.

2.3. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Такой деятельностью может являться:

- сдача внаём или аренду имущества Товарищества;
- участие в хозяйственных товариществах и обществах, допускаемых законодательством;
- размещение временно свободных денежных средств Товарищества в кредитных организациях, в частности, на условиях договоров банковского вклада.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной, в том числе предпринимательской, деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ.

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. Заниматься хозяйственной и иной деятельностью для достижения целей, ради которых оно создано;

3.1.2. Заключать в соответствии с законодательством договоры управления имуществом граждан, переданным в управление Товариществу, и имуществом, находящимся в общем пользовании граждан, а также иные, обеспечивающие управление таким имуществом, договоры;

3.1.3. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества и утверждать ее Общим собранием членов Товарищества;

3.1.4. Исходя из утвержденной (общим собранием) сметы доходов и расходов, и отчислений в специальные фонды, устанавливать размеры платежей и взносов, которые могут отличаться для

отдельных членов товарищества и граждан, ведущих садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в Товариществе, если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования в зависимости от размера садового земельного участка и (или) суммарного размера площади объектов недвижимого имущества, расположенного на таком земельном участке, или размера доли в праве общей долевой собственности на такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества;

3.1.5. Разрабатывать и утверждать общим собранием членов Товарищества внутренние регламентные документы, устанавливающие порядок пользования владельцами недвижимости общим имуществом Товарищества, размер, порядок и сроки оплаты взносов, оплаты потребленной электроэнергии, а также устанавливать размеры и сроки оплаты пеней, применяемых к владельцам недвижимости за нарушение требований этих регламентных документов;

3.1.6. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;

3.1.7. Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

3.1.8. Продавать и передавать во временное пользование (аренду), обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

3.1.9. Создавать ассоциации (союзы) товариществ собственников недвижимости и состоять членами таких ассоциаций (союзов).

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев недвижимости, Товарищество вправе заключать сделки и совершать иные, отвечающие целям и задачам Товарищества, действия.

3.3. При неисполнении владельцами недвижимости своих обязанностей по участию в общих расходах по содержанию (развитию) переданного в управление имущества, или имущества, находящегося в их общем использовании, Товарищество в судебном порядке вправе требовать принудительного взыскания задолженности по взносам и иным обязательным платежам. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причинённых ему убытков в результате неисполнения собственниками недвижимости обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов. Убытком в контексте данного пункта следует считать непредвиденные расходы, понесённые в связи с несвоевременным исполнением обязательств по договорам и иным обязательствам Товарищества. Убытки взыскиваются помимо неустойки (пени, штрафов).

3.4. Товарищество обязано:

3.4.1. Обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

3.4.2. Осуществлять управление общим имуществом;

3.4.3. Поддерживать состояние имущества, переданного в управление гражданами - собственниками такого имущества, а также имущества, находящегося в общем пользовании граждан, в актуальном (исправном) состоянии;

3.4.4. Обеспечивать выполнение всеми владельцами недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту имущества, переданного в управление, а также имущества, находящегося в их общем пользовании;

3.4.5. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения владельцами недвижимости имуществом, переданным в управление Товариществу, а также имуществом, находящимся в общем пользовании граждан;

3.4.6. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

3.4.7. Вести реестр членов Товарищества.

4. ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА, ФИНАНСИРОВАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. Имущество Товарищества:

4.1.1. Товарищество, является юридическим лицом, может иметь в собственности и аренде: земельные участки общего назначения, здания, строения, сооружения, транспорт, оборудование, инвентарь, имущество культурно-просветительного и оздоровительного назначения, денежные средства и иное имущество, необходимое для материального обеспечения деятельности Товарищества.

4.1.2. Имущество Товарищества состоит из:

- 1) имущества, являющегося совместной собственностью его членов;
- 2) имущества, находящегося в собственности Товарищества как юридического лица;
- 3) имущества, находящегося в аренде Товарищества как юридического лица.

4.1.3. Имущество общего пользования, приобретённое или созданное Товариществом за счёт взносов членов Товарищества, является совместной собственностью его членов.

4.2. Средства Товарищества состоят из взносов:

4.2.1. Членских взносов и целевых взносов членов Товарищества;

4.2.2. Доходов от хозяйственной деятельности, связанных с осуществлением целей, задач и выполнением обязанностей Товарищества, в том числе доходов от управления имуществом, переданным гражданами в управление Товариществу, и (или) имуществом, находящимся в общем пользовании граждан;

4.2.3. Прочих поступлений, в том числе благотворительных взносов и доходов от коммерческой деятельности.

4.3. Членские взносы - денежные средства, которые вносятся членами Товарищества на расчетный счет Товарищества в соответствии с действующим законодательством и могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

- с содержанием имущества общего пользования, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;
- с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение электрической и другими видами энергии, водой, газом, водоотведением на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- с осуществлением расчетов с операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами, на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- с осуществлением противопожарных мероприятий;
- с благоустройством земельных участков общего пользования;
- с охранной территории Товарищества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;
- с проведением аудиторских проверок;
- с выплатой заработной платы лицам, с которыми заключены трудовые договора;
- с организацией и проведением общих собраний членов Товарищества, выполнением решений этих собраний;
- с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью Товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

4.4. Целевые взносы - денежные средства, которые вносятся членами Товарищества на расчетный счет Товарищества по решению Общего собрания членов Товарищества, определяющему размер и срок внесения, в порядке, установленном решением Общего собрания, и могут быть направлены на расходы, связанные:

- с подготовкой документов, необходимых на образование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления Товариществу такого земельного участка;
- с подготовкой документации по планировке территории в отношении территории Товарищества;
- с проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о садовых земельных участках, о земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;
- с реализацией мероприятий, предусмотренных решением Общего собрания членов Товарищества;
- с приобретением необходимого для деятельности Товарищества имущества общего пользования.

4.5. Размер взносов определяется на основании сметы доходов и расходов Товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных решением Общего собрания членов Товарищества.

4.6. На основании решения Общего собрания членов Товарищества может быть создан резервный фонд и иные фонды. Порядок образования и использования фондов определяется внутренними регламентными документами, утвержденными общим собранием членов Товарищества.

4.7. Порядок и сроки внесения членами Товарищества членских и целевых взносов:

4.7.1. Членские взносы, в установленном Общим собранием размере (согласно смете, на год), вносятся каждым членом ежемесячно, не позднее 15 числа текущего месяца (сроки выплаты зарплаты ежемесячно до 5-го числа следующего месяца). Допускается единовременное внесение взносов вперед за квартал, полугодие, год;

4.7.2. Целевые взносы вносятся в размере и сроки, установленные Общим собранием членов Товарищества;

4.7.3. Члены Товарищества, своевременно не внесшие членские и целевые взносы обязаны выплачивать пени в размере 0,2% за каждый день просрочки, начиная с 16 числа месяца, следующего за истекшим кварталом;

4.7.4. Член Товарищества, не пользующийся своим земельным участком, а также объектами общего пользования, не освобождаются от оплаты расходов Товарищества на содержание и эксплуатацию имущества Товарищества.

4.8. Правление Товарищества, Председатель, имеют право распоряжаться денежными средствами Товарищества в пределах сметы доходов и расходов Товарищества.

4.9. Неиспользование членом Товарищества общего имущества и (или) имущества, находящегося в совместной собственности граждан, либо отказ от пользования таким имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в расходах по содержанию и ремонту имущества.

4.10. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой (доходы от коммерческой деятельности, от поступлений благотворительных взносов и т.д.) по решению Общего собрания членов Товарищества могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Уставом и действующим законодательством.

4.11. Решением общего собрания членов Товарищества может быть установлен/изменен порядок взимания и размер неустойки (пени, штрафов) в случае несвоевременной уплаты взносов (членских и целевых).

4.12. В случае неуплаты взносов и пеней Товарищество вправе взыскать их в судебном порядке.

5. ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Организация и застройка территории Товарищества осуществляются в соответствии с утвержденным проектом планировки и застройки Товарищества, строительных норм и правил по СНиП 30-02-97 и СП 11-106-97. Границы земель общего назначения, являющихся общим имуществом Товарищества, и границы садоводческих земельных участков определены данным проектом. Обустройство земель общего назначения производится в соответствии с внутренними регламентными документами и положениями Товарищества.

6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

6.1. Членом Товарищества может быть дееспособные граждане, достигшие возраста восемнадцати лет, имеющие в собственности земельный участок в границах Товарищества.

6.2. Членами Товарищества могут стать в соответствии с законодательством Российской Федерации наследники членов Товарищества, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками.

6.3. В случае, если земельный участок принадлежит на праве общей совместной собственности двум или более владельцам, членом Товарищества может быть только один из них. Если такой участок будет разделен между владельцами, членом Товарищества может стать владелец каждой из выделенных частей, ставших отдельными земельными участками.

6.4. Прием в члены Товарищества осуществляется решением Общего собрания членов Товарищества, на основании письменного заявления вступающего, оформленного на имя Председателя Товарищества в установленном порядке. В заявлении указываются:

- фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя;
- адрес места жительства заявителя;
- почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;
- адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);
- согласие заявителя на соблюдение требований Устава Товарищества;
- согласие заявителя на использование персональных данных Товариществом.

К заявлению должны быть приложены копии документов о правах на земельный участок, подтверждающих право заявителя на земельный участок в границах Товарищества.

Члены Товарищества, вступившие в Товарищество до принятия настоящего Устава должны в течение 6 месяцев с даты принятия Устава представить недостающие сведения и документы.

6.5. С даты принятия решения Общим собранием о приёме, лицо, подавшее заявление, считается членом Товарищества, имеет права и несёт обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

6.6. Правление Товарищества, после принятия решения Общим собранием о приёме кандидата в члены Товарищества, в течение одного месяца производит оформление нового члена с обязательным включением в реестр членов Товарищества данных о земельном участке, а также другие необходимые сведения.

Каждому члену Товарищества в течение 10 (десяти) дней со дня приема в члены Товарищества председателем Товарищества выдается выписка из протокола Общего собрания, которая подтверждает членство в Товариществе.

6.7. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 6.4 настоящего Устава, и своевременно, в срок не более 10 дней, информировать Правление Товарищества об их изменениях. Товарищество не отвечает за последствия неполучения членом Товарищества юридически значимых сообщений, в том числе о дате проведения Общего собрания членов Товарищества при условии несвоевременного представления информации членом Товарищества о месте его постоянного нахождения отличным от сведений, содержащимся в реестре членов Товарищества.

6.8. За период со дня вступления во владение земельным участком до дня проведения Общего собрания, в повестку дня которого включен вопрос о приеме заявителя в члены Товарищества, заявитель обязан оплачивать членские, целевые взносы в тех же размерах и в те же сроки, что и члены Товарищества. В случае если у наследодателя (дарителя) земельного участка имелась задолженность перед Товариществом, заявителю следует погасить долг перед Товариществом. Неуплата или неполная уплата взносов может быть причиной принятия Общим собранием решения об отказе в приеме его в члены Товарищества.

6.9. Членство в Товариществе прекращается в связи:

- со смертью гражданина;
- утратой права собственности на земельный участок в результате любой сделки по отчуждению участка, либо лишением собственника земельного участка по решению суда;
- добровольным выходом из Товарищества;
- исключением из Товарищества.

6.10. Член Товарищества, утративший право на земельный участок, прекращает членство в Товариществе. Правление исключает его из реестра членов Товарищества. Эти действия производятся после ознакомления с документами, подтверждающими переход права на земельный участок другому лицу. Решение Общего собрания членов Товарищества в связи с указанным обстоятельством не требуется.

6.11. Добровольный выход из Товарищества считается осуществлённым с даты подачи членом Товарищества письменного заявления в Правление о выходе из членов Товарищества. До наступления даты выхода из Товарищества, указанной в заявлении, он обязан уплатить все виды взносов и платежей по эту дату включительно, а при наличии задолженности - погасить ее.

6.12. Принудительно членство в Товариществе прекращается решением Общего собрания членов Товарищества со дня принятия такого решения или с иной даты, определённой данным решением в случаях:

- с неуплатой взносов в течение более шести месяцев с момента возникновения этой обязанности;
- с отказом оплачивать начисленные пени и дополнительные выплаты, установленные внутренними регламентирующими документами;
- с отказом в течение трех лет использовать садовый участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием;
- с отказом выполнять решения, принятые Общим собранием;
- с отказом соблюдать обязанности, связанные с осуществлением деятельности в границах территории садоводства;
- с отсутствием лично (или своего представителя по доверенности) в течение 2-х лет (или 3-х собраний) без уважительных причин на Общих собраниях членов Товарищества.

6.13. Председатель Товарищества не позднее, чем за месяц до дня проведения Общего собрания членов Товарищества, на котором планируется рассмотреть вопрос об исключении члена Товарищества, направляет данному члену Товарищества предупреждение о недопустимости неисполнения обязанности, указанной в пункте 6.12 настоящего Устава, содержащее рекомендации по устранению нарушения исполнения этой обязанности, заказным письмом по указанному в реестре членов Товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), по которому данным членом Товарищества могут быть получены электронные сообщения.

6.14. Член Товарищества должен быть проинформирован о дате, времени и месте проведения Общего собрания членов Товарищества, на котором должен быть рассмотрен вопрос об исключении его из числа членов Товарищества в следующем порядке:

- правление Товарищества не менее, чем за две недели до дня проведения Общего собрания направляет уведомление о проведении собрания по адресу, указанному в реестре членов Товарищества (при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения);
- правление Товарищества не менее, чем за две недели до дня проведения Общего собрания членов Товарищества размещает на сайте Товарищества, информационном щите, расположенном в границах территории садоводства повестку дня собрания.

6.15. Решение Общего собрания членов Товарищества о принудительном прекращении членства в Товариществе может быть обжаловано в судебном порядке.

6.16. В случае исключения члена Товарищества в порядке, установленном пунктом 6.12 настоящего Устава, в течение 10 (десяти) дней с момента вынесения указанного решения Общего собрания членов Товарищества ему по адресу, указанному в реестре членов Товарищества и по адресу электронной почты (при наличии), направляется выписка из протокола Общего собрания о принятом решении и уведомление, в котором указывается:

- дата проведения Общего собрания Товарищества, на котором было принято решение об исключении члена Товарищества;
- обстоятельства, послужившие основанием для прекращения членства в Товариществе;
- условия, при выполнении которых исключенный из числа членов Товарищества гражданин может вновь быть принят в Товарищество после устранения нарушения, послужившего основанием для принудительного прекращения его членства в Товариществе.

6.17. В случае, если по каким-либо вышеперечисленным основаниям, владелец земельного участка прекращает свое членство в Товариществе, что не освобождает его от исполнения гражданско-правовых обязательств перед Товариществом и обязательств по уплате взносов (членских и целевых), а также убытков и неустоек (пени, штрафов), возникших до прекращения членства. Владелец, вышедший из Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим уставом или исключенный из Товарищества, не в праве требовать получения части имущества Товарищества или стоимости этого имущества, членские и целевые взносы возврату не подлежат.

6.18. Члены Товарищества пользуются равными правами, независимо от размера (и числа) принадлежащих им земельных участков, а также размера, переданного в управление

Товариществу имущества. Каждый член Товарищества имеет один голос на Общем собрании членов Товарищества.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества имеет право:

- 7.1.1. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и орган его контроля;
- 7.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя;
- 7.1.3. Самостоятельно пользоваться, владеть и распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью, хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием и обязательным соблюдением градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и иных установленных настоящим Уставом требований;
- 7.1.4. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 7.1.5. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
- 7.1.6. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные им в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- 7.1.7. Получать от Правления, Председателя Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- 7.1.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;
- 7.1.9. Подавать в органы Товарищества заявления (обращения, жалобы);
- 7.1.10. Знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением Общего собрания членов Товарищества, заверенные копии следующих документов:
 - Устав Товарищества, с внесенными в Устав изменениями, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
 - реестр членов Товарищества;
 - заключения ревизионной комиссии Товарищества;
 - бухгалтерскую (финансовую) отчетность Товарищества, смету доходов и расходов Товарищества на год; отчеты об исполнении таких смет;
 - аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
 - документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
 - техническую документацию и иные, связанные с содержанием общего имущества документы;
 - внутренние регламентные документы Товарищества;
 - протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
 - документы, подтверждающие итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования и доверенности на голосование;
 - иные, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, документы.
- 7.1.11. При отчуждении земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования Товарищества в размере целевых взносов;
- 7.1.12. При ликвидации Товарищества получать причитающуюся ему долю имущества общего пользования Товарищества;
- 7.1.13. Добровольно выходить из Товарищества с одновременным заключением с ним договора о порядке использования и эксплуатации имущества общего пользования Товарищества;
- 7.1.14. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- 7.1.15. Делегировать любому гражданину РФ, путем выдачи доверенности право представлять свои интересы на Общем собрании;
- 7.1.16. Осуществлять иные не запрещенные законодательством и настоящим Уставом действия.

7.2. Член Товарищества обязан:

7.2.1. Содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять расходы по ее содержанию за свой счет;

7.2.2. Использовать недвижимость в соответствии с ее целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту;

7.2.3. Соблюдать градостроительные, агротехнические, экологические, противопожарные и санитарно-гигиенические правила содержания земельных участков и прилегающей к ним территории;

7.2.4. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;

7.2.5. Выполнять требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Товарищества;

7.2.6. Нести ответственность за нарушение сроков оплаты членских и целевых взносов;

7.2.7. Своевременно производить оплату за потребленную электроэнергию и соблюдать все требования внутренних регламентных документов о правилах использования и оплаты электрической энергии в Товариществе;

7.2.8. Предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества, необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

7.2.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости, либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, членами его семьи или другими лицами, пользующимися его недвижимостью;

7.2.10. Соблюдать правила, принятые Общим собранием членов Товарищества, по содержанию на земельном участке домашних животных;

7.2.11. Не хранить на дорогах общего пользования свое автотранспортное средство;

7.2.12. Соблюдать правила внутреннего распорядка Товарищества, не допускать совершения действий, в том числе со стороны членов своей семьи и гостей, нарушающих нормальные условия отдыха на соседних земельных участках;

7.2.13. Не нарушать права других членов товарищества и лиц, осуществляющих ведение садоводства и огородничества на земельных участках, расположенных в границах садоводства;

7.2.14. Производить за свой счет ремонт дорог Товарищества, испорченных при провозе строительных материалов на свой садовый участок;

7.2.15. В течение десяти дней со дня прекращения прав на принадлежащий ему земельный участок в письменной форме уведомлять об этом Правление Товарищества;

7.2.16. Представлять достоверные персональные данные, необходимые для ведения реестра членов Товарищества и своевременно информировать Правление Товарищества об изменении указанных сведений.

Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

8. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество ведет реестр граждан, являющихся его членами (реестр членов Товарищества). Ответственным за ведение реестра членов Товарищества является Председатель Товарищества.

8.2. Реестр членов Товарищества и обработка персональных данных, необходимых для ведения реестра ведется в соответствии с правилами, установленными федеральным законом № 217-ФЗ, с особенностями, установленными настоящим Уставом.

8.3. Реестр членов Товарищества ведется в письменной форме в виде сброшюрованной тетради, каждый лист которой удостоверен подписью Председателя Товарищества и скреплен печатью Товарищества.

8.4. Реестр членов Товарищества содержит следующую информацию:

8.4.1. Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) члена Товарищества;

8.4.2. Адрес места жительства члена Товарищества;

8.4.3. Почтовый адрес, по которому членом Товарищества могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;

8.4.4. Адрес электронной почты, по которому членом Товарищества могут быть получены электронные сообщения (при наличии);

8.4.5. Кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член Товарищества, а также номер земельного участка в соответствии с планом организации и застройки Товарищества.

8.5. Изменения в реестр членов Товарищества вносятся не позднее одного месяца после, соответственно, принятия лица в состав членов Товарищества или исключения лица из состава членов Товарищества (получения Товариществом заявления о выходе из состава членов Товарищества).

8.6. Неотъемлемым приложением к реестру членов Товарищества являются подлинники или надлежащим образом заверенные копии документов, на основании которых в реестр внесены соответствующие изменения. Требование настоящего пункта применяется к записям, внесенным после регистрации настоящего Устава уполномоченным государственным органом.

8.7. Товарищество ведет реестр лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, в который включаются сведения о таких лицах в объеме, указанном в пунктах 8.4.1-8.4.5 настоящего Устава.

8.8. Члены Товарищества, а также лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе, обязаны предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов Товарищества (реестр лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе) и своевременно информировать Председателя Товарищества или иного уполномоченного члена Правления Товарищества об их изменении.

Члены товарищества, а также лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе, несут риск отнесения на них расходов Товарищества, связанных с отсутствием в реестре актуальной информации.

8.9. Передача членом Товарищества, а также лицом, ведущим садоводство без участия в Товариществе, Правлению Товарищества сведений, предусмотренных настоящим разделом, означает также согласие этих лиц на обработку (включая любые действия или совокупность действий, совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, хранение, обновление, использование, уничтожение Товариществом персональных данных в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» для целей исполнения должностными лицами Товарищества своих обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Органами управления Товарищества собственников недвижимости являются: **Общее собрание членов Товарищества** - его высший орган, а в период между собраниями - коллегиальный исполнительный орган - **Правление Товарищества** и единоличный исполнительный орган - **Председатель Товарищества**.

Решения органов управления не могут противоречить действующему законодательству Российской Федерации, Московской области и настоящему Уставу.

Решения органов управления Товарищества, принятые в пределах компетенции данных органов, являются обязательными для исполнения всеми членами Товарищества.

Председатель Товарищества, члены правления Товарищества, ревизионная комиссия избираются на Общем собрании членов Товарищества на 3 (три) года. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах управления.

9.2. К исключительной компетенции **Общего собрания членов Товарищества** относятся:

9.2.1. Внесение изменений, дополнений или утверждение Устава Товарищества в новой редакции, решение принимается большинством голосов не менее двух третей от общего числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества. Проведение заочного голосования не допускается. При отсутствии кворума, решение общего собрания может быть принято путем проведения очно-заочного голосования;

- 9.2.2. Избрание органов Товарищества (прямым открытым голосованием: председателя Товарищества, членов Правления и ревизионной комиссии) и утверждение количественного состава Правления и Ревизионной комиссии Товарищества; досрочное прекращение их полномочий, решение принимается большинством голосов не менее двух третей от общего числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества. Проведение заочного голосования не допускается. При отсутствии кворума, решение общего собрания может быть принято путем проведения очно-заочного голосования;
- 9.2.3. Определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя Товарищества, членов Правления Товарищества; членов ревизионной комиссии, а также иных лиц, с которыми Товариществом заключены прямые договоры;
- 9.2.4. Принятие решения о приобретении Товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;
- 9.2.5. Принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;
- 9.2.6. Принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства;
- 9.2.7. Утверждение приходно-расходной сметы Товарищества и принятие решения о ее исполнении; аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 9.2.8. Определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренные п. 14.4 и п. 14.5. Устава Товарищества;
- 9.2.9. Утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной п. 14.4 и п. 14.5 Устава Товарищества;
- 9.2.10. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии и об утверждении ликвидационного баланса, решение принимается большинством голосов не менее двух третей от общего числа присутствующих на общем собрании. Проведение заочного голосования не допускается;
- 9.2.11. Утверждение порядка ведения общего собрания членов Товарищества, порядка деятельности председателя и правления Товарищества, порядка деятельности ревизионной комиссии Товарищества; утверждение отчетов правления Товарищества;
- 9.2.12. Принятие решения об избрании председательствующего на Общем собрании членов Товарищества;
- 9.2.13. Одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории, подготовленных в отношении территории садоводства;
- 9.2.14. Принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов, открытии представительств Товарищества, решение принимается большинством голосов не менее двух третей от общего числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества. Проведение заочного голосования не допускается;
- 9.2.15. Прием граждан в члены Товарищества и исключение из числа его членов;
- 9.2.16. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества;
- 9.2.17. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 9.2.18. Рассмотрение жалоб на действия (бездействие) Правления Товарищества, Председателя Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
- 9.2.19. Утверждение и внесение изменений по представлению Правления Товарищества Правил внутреннего распорядка Товарищества, Положений и иных внутренних регламентных документов Товарищества;
- 9.2.20. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, Председателя Товарищества;

9.2.21. Принятие решения об открытии или закрытии банковских счетов Товарищества;

9.2.22. Установление размера и сроков внесения взносов для членов Товарищества.

9.3. Общее собрание членов Товарищества вправе принимать решения по любым вопросам деятельности Товарищества, при условии их заблаговременного, не позднее чем за 14 дней, включения в повестку дня собрания, в том числе относящиеся к компетенции Правления и других органов управления Товарищества. Голосование и принятие решений по вопросам, не включённым в повестку дня, не допускается.

9.4. Общее собрание членов Товарищества может быть очередным или внеочередным.

9.5. Очередное Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

9.6. Не позднее чем за 14 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества, Правление организует передачу уведомлений о дате, месте проведения и повестке Общего собрания членов Товарищества посредством:

- направления по адресам, указанным в реестре членов Товарищества (при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения);
- размещения на сайте Товарищества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";
- размещения на информационном щите, расположенном в районе КПП Товарищества;

В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества должны быть указаны перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов Товарищества, дата, время и место проведения Общего собрания членов Товарищества. Включение в указанный перечень дополнительных вопросов непосредственно при проведении такого собрания не допускается.

9.7. Правление Товарищества обязано обеспечить возможность ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на Общем собрании членов Товарищества, не менее чем за семь дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества, в том числе с проектом приходно-расходной сметы, в случае, если повестка Общего собрания членов Товарищества предусматривает вопрос об утверждении приходно-расходной сметы Товарищества. В случае нарушения срока, предусмотренного настоящей частью, рассмотрение указанных проектов документов и иных материалов на Общем собрании членов Товарищества не допускается.

9.8. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нём присутствуют члены Товарищества, обладающие более чем 50% (пятьдесят процентов) голосов от общего числа членов Товарищества.

Член Товарищества вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной Председателем Товарищества или нотариально.

9.9. Решения Общего собрания членов Товарищества по подпунктам 9.2.1. - 9.2.10. пункта 9.2 настоящего Устава принимаются не менее чем 2/3 (двумя третями голосов) от общего числа голосов членов Товарищества, присутствующих на собрании. Заочное голосование по данным вопросам не допускается.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

9.10. Перед началом Общего собрания прямым открытым голосованием производятся выборы Председателя собрания, на которого возлагается функция ведения Общего собрания и Секретаря собрания, на которого возлагается функция ведения протокола общего собрания.

9.11. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества проводится по требованию Правления Товарищества, ревизионной комиссии, а также по предложению более, чем 1/5 членов Товарищества от общего числа членов Товарищества.

Внеочередное Общее собрание Товарищества может быть проведено по требованию органа местного самоуправления по месту нахождения территории Товарищества.

9.12. Требование о созыве внеочередного собрания вручается лично председателю Товарищества либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении председателю Товарищества или в Правление Товарищества по месту нахождения Товарищества. Оно должно содержать предложения по повестке собрания с указанием перечня вопросов, докладчиков по всем

вопросам из числа членов Товарищества, от которых исходит это требование. Требование также может содержать предлагаемые решения по каждому из включенных вопросов.

В случае подачи требования о проведении внеочередного Общего собрания, исходящего от 1/5 членов Товарищества, приложением к требованию должен быть список, составленный в произвольной форме, и содержащий обязательные пункты: номер земельного участка, Ф.И.О. членов Товарищества, подписи членов Товарищества, дата составления списка, подписи под списком членов инициативной группы.

9.13. Правление не может отказать в требовании о проведении внеочередного Общего собрания, в том числе о досрочных выборах органов управления, если выполнены условия п. 9.11 и 9.12 настоящего Устава и в срок не позднее одного месяца от даты получения требования Правление организует проведение Внеочередного Общего собрания членов Товарищества.

9.14. В случае нарушения Правлением срока и порядка проведения внеочередного Общего собрания членов Товарищества, установленного п. 9.13, ревизионная комиссия, члены Товарищества, орган местного самоуправления, требующие проведение внеочередного Общего собрания членов Товарищества, вправе самостоятельно обеспечить проведение внеочередного Общего собрания членов Товарищества при условии соблюдения п. 9.6. - 9.7.

9.15. Очно-заочное или заочное голосование:

В случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества по вопросам п.п. 9.2.1, 9.2.2, 9.2.4, такое Общее собрание членов Товарищества не имело указанного в п. 9.8. кворума, в дальнейшем решение такого Общего собрания членов Товарищества по тем же вопросам повестки такого Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения очно-заочного голосования.

9.16. Принятие решения Общего собрания членов Товарищества путем заочного голосования не предполагает очного обсуждения вопросов повестки такого собрания и осуществляется путем подведения итогов голосования членов Товарищества, направивших со дня проведения такого Общего собрания свои решения в письменной форме по вопросам повестки Общего собрания членов Товарищества в его Правление.

9.17. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчётным Общему собранию членов Товарищества с количественным составом не менее 3 (трех) человек. Руководство текущей деятельностью Правления осуществляет Председатель Товарищества.

9.18. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых настоящим Уставом к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

9.19. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 3 (три) года.

9.20. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, либо иным способом. Исключение составляет Председатель Товарищества, так как в связи с выполнением им функций единоличного исполнительного органа товарищества он попадает под действие норм ст. 273, 274 и 275 Трудового кодекса.

9.21. Передоверие членом Правления Товарищества своих полномочий и обязанностей другому лицу не допускается.

9.22. Председатель Товарищества собирает заседания Правления Товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в полгода. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

9.23. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем 50% (пятьдесят процентов) от общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, оформляются протоколом заседания правления и подписываются Председателем Товарищества.

9.24. В обязанности Правления Товарищества входит:

9.24.1. Обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

9.24.2. Практическое выполнение решений Общих собраний членов Товарищества;

9.24.3. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

9.24.4. Заключение с выбывшими из членов Товарищества или не принятыми в члены Товарищества гражданами договоров на пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества и определенную плату, осуществление контроля за их выполнением;

9.24.5. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

9.24.6. Обеспечение надлежащего управления имуществом граждан по договорам управления, а также разработка условий таких договоров;

9.24.7. Организация делопроизводства и хранения архива Товарищества в соответствии с разделом 16 настоящего Устава;

9.24.8. Организация и проведение Общего собрания членов Товарищества;

9.24.9. Направление должникам письменных предупреждений о наличии задолженности по оплате взносов, потребленной электроэнергии и начислении установленных пеней и штрафов, предусмотренных внутренними регламентными документами, а также сообщений о намерении обратиться в суд с иском о взыскании задолженности и штрафных санкций;

9.24.10. Проведение постоянных мероприятий по контролю и обеспечению соблюдения владельцами недвижимости требований внутренних регламентных документов о правилах использования и оплаты электрической энергии в Товариществе. В случае выявления нарушений - выдача предписаний на их устранение и применение к нарушителям предусмотренных этими документами мер;

9.24.11. Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

9.25. Председатель Товарищества является единоличным исполнительным органом Товарищества собственников недвижимости, возглавляет Правление и обеспечивает выполнение его решений, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Полномочия Председателя Товарищества определяются Федеральным законом и настоящим Уставом.

К компетенции Председателя Товарищества относятся:

- председательствовать на заседаниях Правления Товарищества;
- право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием Товарищества;
- подписывать протоколы заседания Правления и другие документы от имени Товарищества;
- без доверенности действовать от имени Товарищества, в том числе представлять его интересы;
- совершать сделки, открывать в банках счета Товарищества;
- выдавать доверенности на право представительства от имени Товарищества без права передоверия;
- осуществлять представительство от имени Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в иных организациях и органах;
- рассматривать заявления членов Товарищества;
- обеспечивать разработку и вынесение на утверждение Общему собранию членов Товарищества внутренних регламентных документов Товарищества;
- осуществлять функции работодателя: подписывать трудовые договоры и договора гражданско-правового характера, издавать приказы о назначении на должности работников Товарищества, о их переводе и увольнении, применять меры поощрения и налагать дисциплинарные взыскания, иные полномочия, связанные с исполнением данной функции;
- выдавать необходимые справки членам Товарищества, выписки из протоколов Общих собраний и заседаний Правления по их письменным запросам;
- осуществлять иные полномочия, не отнесенные законодательством или настоящим Уставом к компетенции Общего собрания членов Товарищества и коллегиального исполнительного органа Правления Товарищества.

9.26. Председатель Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 3 (три) года. Порядок деятельности Председателя определяется настоящим Уставом, его трудовым договором и внутренними регламентными документами Товарищества.

По поручению Общего собрания членов Товарищества Председатель общего собрания заключает с Председателем Товарищества собственников недвижимости срочный трудовой договор, который определяет условия труда Председателя Товарищества.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА И ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Председатель Товарищества и члены его Правления при осуществлении своих прав и для исполнения установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества добросовестно и разумно.

10.2. Председатель Товарищества и члены его Правления несут ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные ему их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение Товариществу убытков, или не принимавшие участия в голосовании. В связи с этими положениями все члены Правления, присутствовавшие на заседании Правления, должны визировать протокол заседания, подписанный председателем.

10.3. Председатель Товарищества и члены его Правления не могут гарантировать членам Товарищества обеспечения нормальной жизнедеятельности Товарищества в случаях недостаточности денежных средств из-за несвоевременного внесения членских и целевых взносов членами Товарищества.

11. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ДЕЛ ПРИ СМЕНЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. После избрания Общим собранием Товарищества председателя, прежний председатель правления обязан в течение 7 дней передать все дела по делопроизводству и бухгалтерскому учету Товарищества вновь избранному председателю по акту (печать Товарищества, отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период, остатки денег в кассе, учредительные документы Товарищества, действующие договора Товарищества, а также архив).

11.2. Вновь избранный Председатель Товарищества своим распоряжением создает комиссию по передаче дел, в которую включает прежнего Председателя Товарищества, лицо, ответственное за делопроизводство, члена (ов) ревизионной комиссии. В распоряжении определяется срок работы комиссии, который не может превышать одного месяца. Результаты работы комиссии оформляются актом, который подписывают все члены комиссии. Члены комиссии, имеющие особое мнение по результатам проверки, делают об этом соответствующую запись. Акт утверждается вновь избранным Председателем Товарищества.

11.3. Вновь избранный председатель обязан в течение 3-х дней (согласно п.5 ст. 5 ФЗ № 129-2001г.) подать заявление в местный регистрирующий орган о своем избрании собранием членов Товарищества и зарегистрироваться, после чего ксерокопию своей регистрации представить ревизионной комиссии и ознакомить членов Товарищества (вывесить на стенде).

11.4. В случае затягивания процесса передачи дел Товарищества более 7 дней, ревизионная комиссия (вновь выбранная на общем собрании) вправе обжаловать действия виновного председателя в суде. В период затянувшейся передачи дел и судебных разбирательств по этому поводу всей деятельностью Товарищества руководит вновь избранное на отчетно-перевыборном собрании правление с новым председателем.

11.5. При неожиданном выбытии Председателя, члены Правления на своем заседании срочно назначают временно исполняющего обязанности Председателя Товарищества, одновременно готовят проведение внеочередного Общего собрания членов Товарищества, на котором будет избран новый Председатель Товарищества.

12. ОРГАНЫ КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, в том числе за деятельностью Председателя Товарищества и членов его Правления, осуществляет ревизионная комиссия.

12.2. Ревизионная комиссия избирается на Общем собрании членов Товарищества из их числа в количестве не менее трех человек, открытым голосованием простым большинством голосов, не менее чем 2/3 (двумя третями голосов) от общего числа голосов членов Товарищества, присутствующих на собрании, сроком на 3 года. Возглавляет ее Председатель ревизионной комиссии, избираемый из числа ее членов.

12.3. В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны Председатель Товарищества и члены его Правления, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги). Членом ревизионной комиссии не может быть нарушитель правил внутреннего распорядка или должник по взносам и иным обязательным платежам.

12.4. Ревизионная комиссия подотчетна Общему собранию членов Товарищества. Перевыборы ревизионной комиссии могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной четверти общего числа членов Товарищества.

12.5. Ревизионная комиссия обязана:

- Проверять выполнение правлением Товарищества и его председателем решений Общих собраний членов Товарищества, законность сделок, совершенных органами Товарищества, состав и состояние имущества общего пользования;
- Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год либо в иной срок, если такой срок установлен решением Общего собрания членов Товарищества;
- Отчитываться об итогах ревизии перед Общим собранием членов Товарищества с представлением предложений об устранении выявленных нарушений;
- Сообщать Общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов Товарищества;
- Осуществлять проверку своевременного рассмотрения Правлением Товарищества или его председателем заявлений членов Товарищества.

13. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ ТРУДА РАБОТНИКОВ, ЗАКЛЮЧИВШИХ ТРУДОВЫЕ ДОГОВОРЫ И ДОГОВОРЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО ХАРАКТЕРА

13.1. Для выполнения необходимых работ, Товарищество вправе принимать на работу по трудовым договорам или договорам гражданско-правового характера бухгалтера-кассира, сторожей, и других специалистов. Так же заключается трудовой договор с Председателем Товарищества.

13.2. Товарищество исполняет законодательно определенные функции налогового агента и страхователя по отношению к наемным работникам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13.3. Должности работников Товарищества и их должностные оклады определяются штатным расписанием, являющимся приложением к приходно-расходной смете, ежегодно утверждаемой Общим собранием членов Товарищества.

13.4. Должностные обязанности работников, условия оплаты их труда и режим работы определяются трудовыми договорами.

13.5. Начисление и выплата заработной платы штатным работникам производится ежемесячно в соответствии с Трудовым кодексом Российской Федерации.

13.6. Договоры гражданско-правового характера могут заключаться для выполнения конкретных работ в интересах Товарищества с рабочими и специалистами различных профессий. Оплата работ и страховых взносов от начисленного дохода по таким договорам производится за счет членских и целевых взносов, если работы производятся в рамках утвержденной сметой определенных расходов.

14. ВЕДЕНИЕ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ САДОВОДСТВА, БЕЗ УЧАСТИЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

14.1. Гражданине, владеющие земельными участками в границах Товарищества, имеют право вести садоводство без участия в Товариществе. Гражданином, ведущим садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в Товариществе, становится:

- добровольно вышедший либо исключенный из членов Товарищества гражданин, являющийся собственником земельного участка;
- гражданин, получивший право владения земельным участком по наследству или в результате сделки, но не подавший заявление о вступлении или не принятый Общим собранием в члены Товарищества;
- гражданин, пользующийся земельным участком, являющимся общим имуществом Товарищества, на правах договора аренды, заключенного между ним и Товариществом.

14.2. На гражданина, распоряжающегося земельным участком на правах аренды этого участка у члена Товарищества, арендодатель может возложить все свои права и обязанности как члена Товарищества, предусмотрев это в условиях договора аренды. Копия договора аренды в обязательном порядке предоставляется арендодателем в Правление Товарищества в течение 10 (десяти) дней с даты заключения такого договора.

14.3. Граждане, ведущие садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в Товариществе, вправе использовать имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства на равных условиях и в объеме, установленном для членов Товарищества.

14.4. Граждане, ведущие садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в Товариществе, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящиеся к имуществу общего пользования и расположенного в границах территории садоводства, за услуги и работы Товарищества по управлению таким имуществом.

14.5. Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренной п. 14.4. настоящего Устава Товарищества устанавливается в размере, равной суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена Товарищества в соответствии с действующим законодательством (ст. 251 Налогового кодекса РФ).

14.6. В случае невнесения платы, предусмотренной п. 14.5. настоящего Устава, данная плата взыскивается Товариществом в судебном порядке.

14.7. На садовода, ведущего садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в Товариществе, возлагаются те же обязанности по выполнению и соблюдению норм и правил, установленных настоящим Уставом и внутренними регламентными документами, которые несут члены Товарищества, а также применяются меры воздействия на нарушителя, аналогичные мерам, применяемым к членам Товарищества.

14.8. Садоводы, ведущие садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в Товариществе, имеют право присутствовать на Общих собраниях Товарищества без права участия в голосовании, за исключением вопросов, указанных в пунктах 9.2.10.; 9.2.4.; 9.2.8.; 9.2.9; 9.2.6.; 9.2.7 данного Устава; Садоводы, ведущие садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в Товариществе, обязаны предоставлять в Правление Товарищества свои персональные данные и сведения, необходимые для ведения списка граждан, ведущих на территории Товарищества садоводство в индивидуальном порядке, и своевременно информировать о всех изменениях.

15. МЕРЫ ВОЗДЕЙСТВИЯ ЗА НАРУШЕНИЯ УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. За нарушения настоящего Устава или правил внутреннего распорядка к членам Товарищества могут применяться меры воздействия на основаниях и в порядке, предусмотренными действующим законодательством, настоящим Уставом и внутренними регламентными документами Товарищества.

15.2. За незначительные нарушения, допущенные членом Товарищества или членами его семьи или гостями, Председатель Товарищества или член Правления Товарищества вправе предупредить о недопустимости подобных действий, в случае необходимости, потребовать устранения последствий нарушения.

15.3. За грубое нарушение, повлекшее нанесение ущерба имуществу или интересам Товарищества, или его членам, либо нарушившее права других садоводов, Правление или Общее собрание членов Товарищества вправе принять решение о возложении на нарушителя обязанности возместить причиненный ущерб. Информация о принятом решении должна быть доведена до всех членов Товарищества.

15.4. За грубое нарушение, выражающееся в задержке или отказе от уплаты взносов, за отказ возместить причиненный по вине нарушителя ущерб, Правление или Общее собрание членов Товарищества вправе принять решение о направлении материалов, подтверждающих нарушение, в Прокуратуру, Пожарную инспекцию, СЭС и другие надзорные органы для применения мер воздействия к нарушителю или в суд.

15.5. За неоднократные и грубые нарушения Устава или правил внутреннего распорядка, а также самовольный захват земли общего пользования Товарищества, земель садоводов, в случае, если иные меры воздействия не возымели действия, член Товарищества может быть исключен из него решением Общего собрания членов Товарищества.

16. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Ответственным лицом за ведение делопроизводства в товариществе является его Председатель. Выписки из документов Товарищества и копии документов Товарищества должны быть заверены печатью Товарищества и подписью Председателя.

16.2. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывает председательствующий на общем собрании, секретарь собрания и заверяет печатью Товарищества. Протоколы Общих собраний членов Товарищества, проводимых в форме заочного голосования, подписывает Председатель Товарищества и заверяет печатью Товарищества.

16.3. Протоколы заседаний правления Товарищества подписывает Председатель Товарищества и заверяет печатью Товарищества.

16.4. Документы, составленные ревизионной комиссией, подписываются членами ревизионной комиссии Товарищества.

16.5. Бухгалтерский учёт организуется и ведётся бухгалтером Товарищества в соответствии с требованиями законодательства к бухгалтерскому и налоговому учёту. Бухгалтер организует строгий учёт прихода и расхода денежных средств, занесение в личные лицевого счета членов Товарищества и садоводов, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, поступивших от них взносов и иных обязательных платежей, составляет годовой отчет и баланс, характеризующий в денежном выражении результат финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и состояние его средств на конец года, организует своевременную сдачу налоговых деклараций и перечисление налогов, выплату заработной платы работникам в установленном трудовыми договорами сроки, представляет необходимую финансовую документацию по требованию ревизионной комиссии.

16.6. Уничтожение документов Товарищества производится в соответствии со следующими правилами:

16.6.1. Документы временного срока хранения Товарищества могут быть уничтожены по истечении 6 лет с момента их создания (сдачи в архив) или получения Товариществом.

16.6.2. Не подлежат уничтожению:

- регистрационные и учредительные документы Товарищества;
- документы на право пользования земельным участком Товарищества;
- генеральный план Товарищества со всеми согласованиями и входящими документами;
- доходные и расходные сметы Товарищества;
- ведомости приёма взносов и платежей, кассовые книги и банковские выписки.
- реестры членов Товарищества;
- лицевые счета членов Товарищества и граждан, ведущих садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке;
- протоколы Общих собраний, заседаний Правления, ревизионной комиссии; о отчёты ревизионной комиссии или внешних аудиторов;
- договоры с подрядными организациями и акты приёмки работ;

- сопроводительные документы на имущество Товарищества, а также на имущество, переданное гражданами в управление Товариществу;
- кадровые документы (приказы по личному составу, личные карточки, трудовые договоры) и лицевые счета по начислению заработной платы работников Товарищества;
- акты уничтожения документов.

16.6.3. Уничтожение документов проводится по решению Правления Товарищества с обязательным участием бухгалтера.

16.6.4. Факт уничтожения документов фиксируется актом об уничтожении, в котором обязательно указываются:

- номер протокола заседания Правления;
- наименование, даты регистрации, номера уничтоженных документов;
- фамилии, имена, отчества и должности лиц, осуществивших уничтожение документов.

16.7. Документы членам Товарищества по перечню, установленному п. 7.1.10 Устава, в целях полной реализации членом Товарищества права на получение информации о деятельности органов управления Товариществом, предоставляются по следующим правилам:

16.7.1. Копии протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, ревизионной комиссии, документы бухгалтерского учета, заверенные выписки из данных документов предоставляются членам Товарищества или их представителям для ознакомления без ограничений после подачи письменного заявления в Правление Товарищества. По требованию просителя копии документов выдаются на руки и заверяются подписью Председателя Товарищества и печатью.

16.7.2. Если в заявлении о предоставлении копий не указано иное, копии предоставляются на бумажном носителе. По просьбе члена Товарищества и при наличии технической возможности, копии документов могут быть переданы ему в электронном виде.

16.7.3. Расходы по изготовлению копий документов возлагаются на лицо, подавшее заявление о предоставлении копий.

16.7.4. Подлинники документов выдаются членам Товарищества для ознакомления на месте. Из помещения правления (архива) выносить подлинники документов запрещается за исключением случаев, определенных законодательством и только лицами, ответственными за их хранение и сбережение.

16.8. Копии протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, ревизионной комиссии, заверенные выписки из данных протоколов предоставляются местным органам власти, судебным, правоохранительным и налоговым органам, кредитным организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно при осуществлении реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном гражданским законодательством порядке.

Решение о реорганизации или ликвидации принимается Общим собранием членов Товарищества согласно п. 9.2.10 Устава.

17.2. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с организациями, ведомствами, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном гражданским законодательством. Архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальной принадлежности.

